



GROOT-AMMERS, Achterland 15 A

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 898.000,- k.k.



BOUWJAAR

1978



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

137 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

606 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Semi-bungalow

PERCEELOPPERVLAKE

3.975 m² (totaal van 2 percelen)

Berging

2 houten bergingen

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

30 m²

TUINLIGGING

Zuidoosten

GARAGE

Inpandige garage met zolder

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Vrij uitzicht, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Nefit Trendline combiketel, bouwjaar 2019

ELEKTRA

10 Groepen en aardlekschakelaars

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 350,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 612,28
• rioolrecht (per jaar)	€ 112,02
• afvalstoffenheffing (basis per jaar)	€ 423,58
• BSR (per jaar)	€ 774,80

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

GROOT-AMMERS, Achterland 15 A



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ontdek dit unieke woonjuweel: een vrijstaande semi-bungalow gebouwd in 1978, gelegen op een riante kavel van 3.000 m², mét een extra gekoppeld perceel van 975 m² aan de overzijde van de weg, direct aan de Achterlandsche Wetering.

Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond – met slaapkamer en badkamer – is de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen. Bovendien biedt het royale perceel volop ruimte voor het realiseren van een mantelzorgwoning of het bijplaatsen van een royale schuur, waardoor de mogelijkheden eindeloos zijn.

Via een sierhekwerk in wit, elektrisch bedienbaar met intercom, betreedt u een oprit van grind die uitnodigt met royale parkeermogelijkheden. Rondom de woning strekt de tuin zich uit, met vrij uitzicht over het uitgestrekte polderland. Op eigen terrein grazen Schotse schapen in hun verblijf – een liefdevolle en opvallende toevoeging die het buitenleven hier extra bijzonder maakt.

Via een klein bordestrapje betreedt u de woning, en ervaart u direct de warme en gezellige sfeer van de woning. De hal, met imposante trap naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte met fonteintje, vormt het hart van de woning. De elektrische installatie is in 2003 uitgebreid tot 10 groepen én aardlekschakelaars en volledig aangepast voor optimale veiligheid en comfort.

De woonkamer is royaal en geniet onbelemmerd zicht op de omliggende tuin. Een klassieke schouw met elektrische sfeerhaard (ter overname) verwarmt niet alleen de ruimte, maar ook de sfeer.

De vanillekleurige keuken uit 2003 voorziet in moderne apparaten: gaskookplaat, Bosch-vaatwasser (2018), AEG-combimagnetron (2021), Bosch-afzuigkap (2015) en een koelvriescombinatie. De inbouwspotjes boven het werkblad zijn in 2022 vervangen; praktisch en stijlvol. Vanuit hier stap je via de achterdeur zo de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar verweven zijn.

Aangrenzend, bereikt u de eetkamer met eveneens een mooi uitzicht. Via de achterhal heeft u toegang tot de badkamer, inpandige garage en natuurlijk weer eenvoudig naar buiten.

De begane grond biedt bovendien een fijne slaapkamer, ideaal voor gasten of als kantoor, en een complete badkamer met ligbad, aparte douchecabine met thermostaatkraan, wastafel en wasmachineaansluiting.



**Rust, ruimte en natuur...
geniet iedere dag van een
vleugje vakantiegevoel**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De inpandige garage is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Naast de aanwezige gootsteen en aansluiting voor een wasdroger is er volop ruimte voor het plaatsen van een (extra) koelkast en vriezer – ideaal voor extra opslag en gemak. Via een vlizotrap is de flinke bergzolder bereikbaar, voorzien van een Velux dakraam dat voor extra licht en ventilatie zorgt. Op deze zolder bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-installatie. Deze combinatie van bergruimte, functionaliteit en voorzieningen maakt de garage tot een bijzonder veelzijdige plek, geschikt voor zowel opslag als hobby's.

Op de verdieping treft u twee comfortabele slaapkamers met dakkapellen aan, aangenaam licht en sfeer. Daarnaast is er een berging annex werkruimte met Velux-dakraam – perfect als hobbyruimte.

In de achtertuin, gelegen op het zuidoosten, geniet je van zonnestralen door de dag heen, waardoor het terras en de tuin tot leven komen. En vergeet vooral de extra trots niet: de Schotse schapen, die bijdragen aan zowel een levendige sfeer als een blikvanger voor wie van landelijke charme houdt.

Details en onderhoudshighlights:

- betonnen brug (2004/05) vervangen door een dam met beschoeiing.
- voortuin voorzien van houten beschoeiing sinds 2007.
- elektrische garagedeur (Centurion) geplaatst in 2003.
- oostelijke schuur (2006) en westelijke schuur (2024) gebouwd.
- dubbele draaiport met elektrisch hek en intercom (Geran Rijssen. 2008)
- woning voorzien van nieuw voegwerk (2004).
- veiligheidscamerasysteem (2010).
- zinken dakgoten en Trespa-omrandingen (2005).
- twee dakkapellen voorzijde (2013).
- daarnaast is er glasvezel beschikbaar.

Kortom, Achterland 15a is niet zomaar een woning—het is uw eigen stukje polderparadijs, waar rust, ruimte, verbinding met buiten en een warm thuisgevoel hand in hand gaan.







































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	laminaat	schoonmetselwerk , houten lamellen	gipsplafond	
- Toiletruimte	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- elektrische sfeerhaard
- Keuken	laminaat	stucwerk, betegelde achterwand	gipsplafond	- inbouwapparatuur
- Eetkamer	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplafond	
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	- douchecabine - ligbad - thermostaatkraan - badmeubel met wastafel - radiator - wasmachineaansluiting
- Garage	beton	stucwerk	gipsplafond	- aansluiting voor droger - gootsteen - plaats voor vriezer, koelkast
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- zijraam met 2 openslaande ramen
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplafond	- dakkapel
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplafond	- dakkapel - Velux dakraam
- Werkkamer / berging	vloerbedekking	behang	gipsplafond	- Velux dakraam
- Zolder boven garage	houten vloer	stucwerk	dakbeschot	- Velux dakraam - opstelplaats CV-installatie

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- hal werkkast	♦			
- garage werkbank	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen		♦		
vitrages		♦		
rolgordijnen				♦
lamellen			♦	
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat	♦			
plavuizen				♦

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				♦
Allesbrander				♦
Houtkachel				♦
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)				♦
Radiatorafwerking				♦
- sfeerhaard (marmer)			♦	
Overig, te weten:				
spiegelwanden (badkamer)	♦			
schilderij ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	♦			
- combimagnetron	♦			
- afzuiginstallatie	♦			
- vaatwasser	♦			
- koelkast / vriezer	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- plankset	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- Spiegelwand	♦			
- kastjes	♦			
Sauna met toebehoren				♦
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus	♦			
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie	♦			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦			
Rookmelders	♦			
(Klok)thermostaat	♦			
Airconditioning				♦
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	♦			
Boiler				♦
Geiser				♦
Screens				♦
Rolluiken				♦
Zonwering buiten	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				♦
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	♦			
Waterslot wasautomaat	♦			
Zonnepanelen				♦
Oplaadpunt elektrische auto	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		♦		
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦				Boiler				
					Zonnepanelen				
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging (2 schuurtjes)	♦								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas				♦					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)	♦								

Begane grond



De afmetingen zijn op goed mogelijk gebaseerd.
Maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De afmetingen kunnen in verandering.

Verdieping



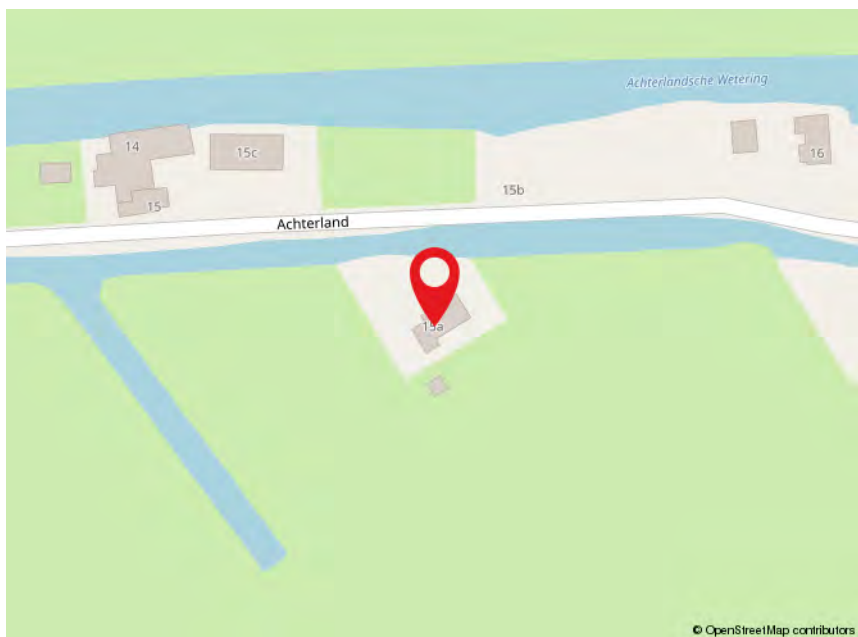
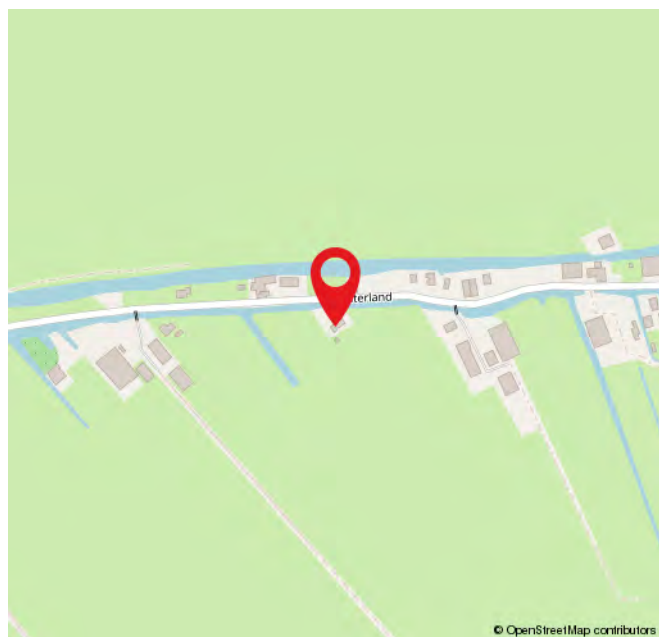
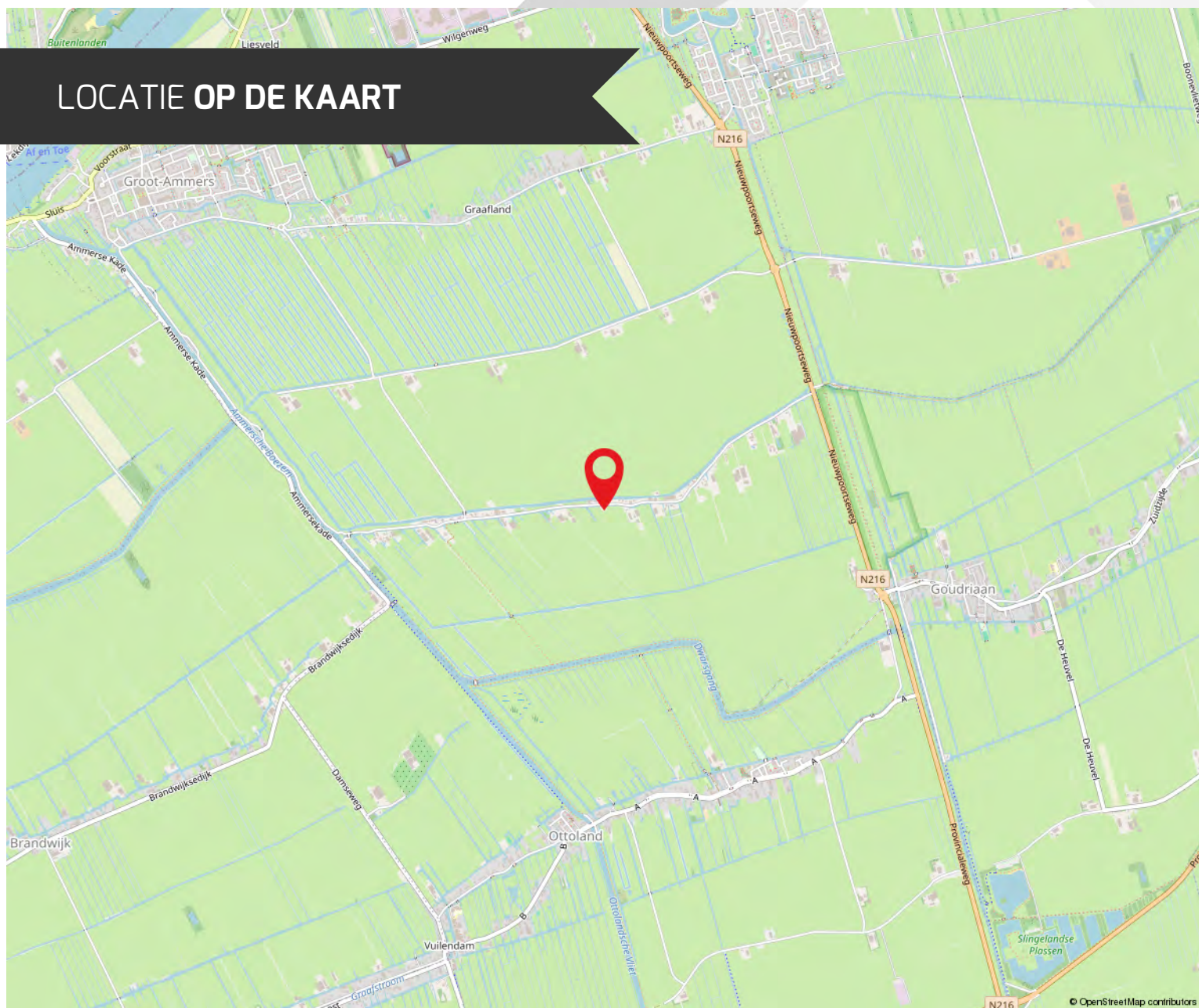
De tekening is op maat gemaakt en kan verschillen van de werkelijkheid.
De afmetingen zijn niet gebonden aan de tekening.

Kooyman
Projecten

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS PLICHT KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

